

管理組合の皆様をサポートする

マンション改修工事の 総合コンサルタント

調査診断

改修設計

業者選定

工事監理

まずはWEBサイトへアクセス

www.sanei-sekkei.jp

一級建築設計事務所

株式会社 三衛建築設計事務所

改修設計事業部

TEL 03-3432-3393 / E-MAIL info@sanei-sekkei.jp

-2018/1/30

ごあいさつ

■フロー型社会からストック型社会へ

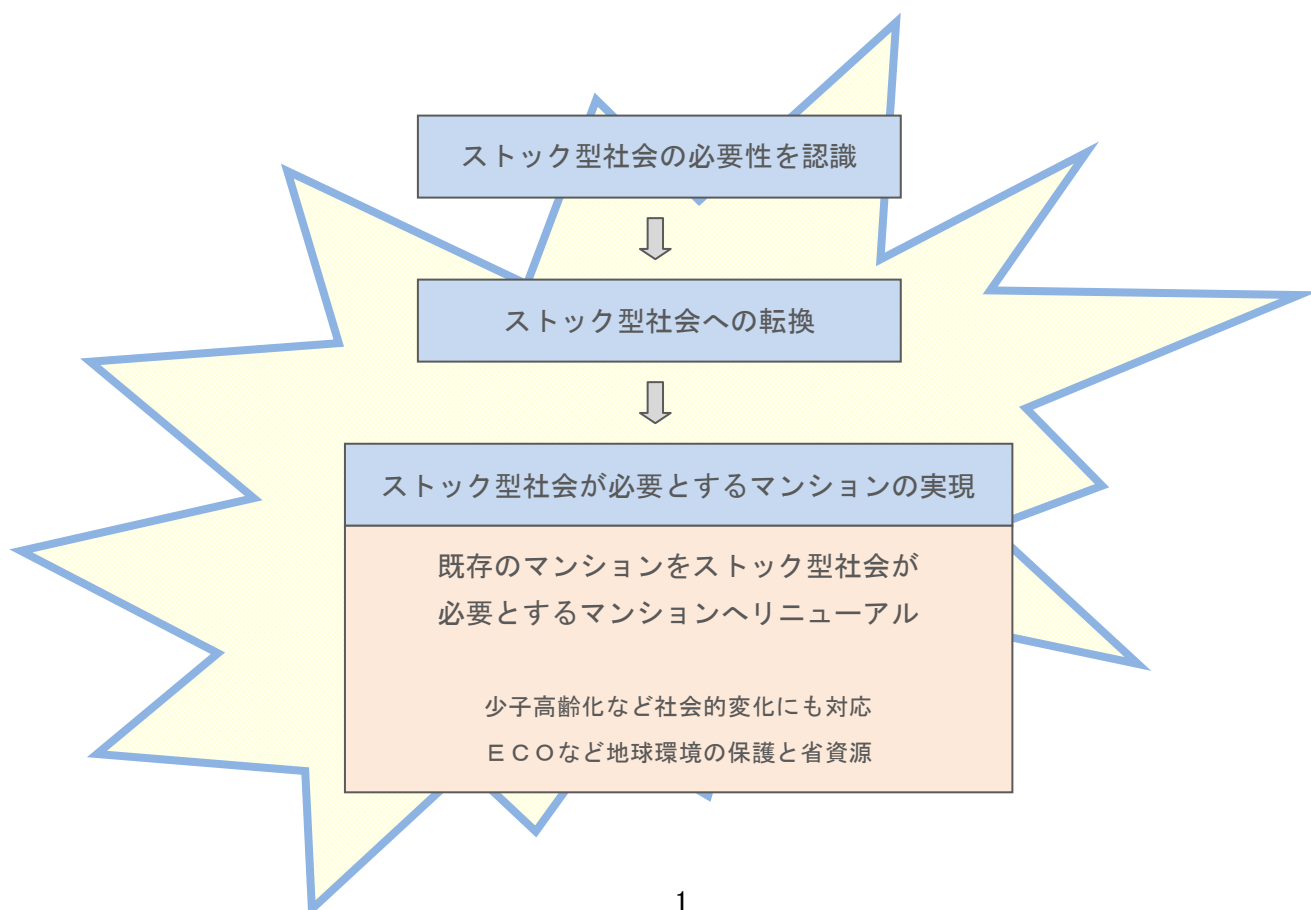
これまでの大量生産・大量消費の社会をフロー型社会と称するとすれば、ストック型社会とはこの言葉に対応する言葉で、良いものを造って大切に長く使う社会を意味します。すなわち、世代を越えて、資産の蓄積や資源の蓄積を続ける社会を意味します。社会資産や個人資産が世代を越えて蓄積できれば、私達の生活様式や経済構造あるいは社会システムは、フロー型社会の時代とは大きく変化することになります。それと同時に後の世代で危惧されている地球環境問題へも、前提条件を大きく変えることができるはずで

現在の日本は、経済・環境・国民生活等で様々な課題や矛盾を抱え、社会は混沌とした状況にあるように思われます。ここから抜け出すためにも、日本をフロー型社会からストック型社会に転換する意識変換を身近なところから始めることが必要ではないでしょうか。

■改修設計事業への取り組み

三衛建築設計事務所は、平成 11 年に「マンション保全設計協会」を設立、その幹事会社として改修設計事業を強化してまいりました。その中で、都市の一般的な居住形態となったマンション（共同住宅）が、この「ストック型社会」に対応することを目指し、大規模修繕工事コンサルタント業務に重点を置いてきました。

この業務の中で建物として長期に渡り快適で安心して居住できるマンションの実現に向け、経済性や耐久性などを考慮しながら、それぞれのマンションに適した改修設計仕様の策定に取り組んでいます。



設計事務所がサポートする大規模修繕工事



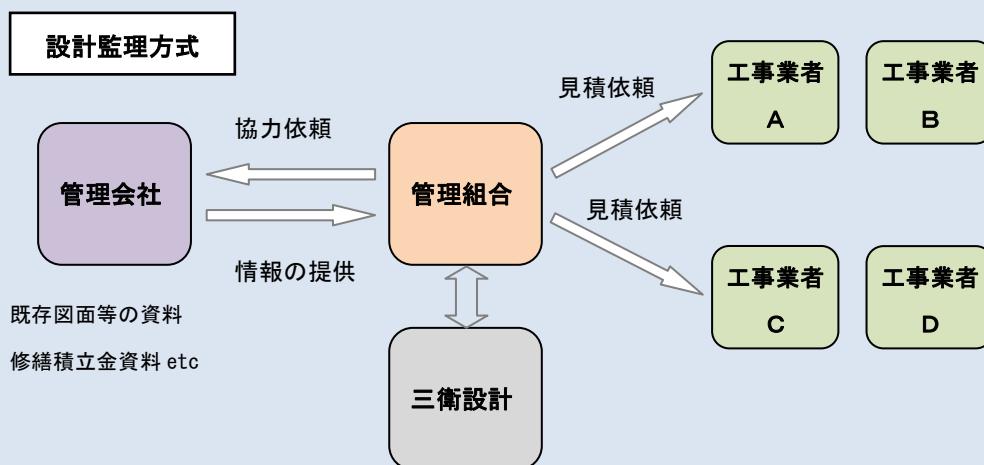
■ 専門家への相談から

皆様がお住まいのマンションを適切に維持していくためには、定期的な修繕工事が必要です。特に外部足場を組み立てて、10～12年周期で行う大規模修繕工事は、どのように行うかで、マンションの資産価値にも影響してきます。三衛建築設計事務所では、設計監理方式により多くのコンサルタント実績を重ねてまいりました。この経験を生かし、管理組合様のご要望にお応えいたします。

■ 設計監理方式とは

設計監理方式とは、建築設計事務所が建物改修設計のプロとして、建物調査から改修設計～施工業者選定～工事監理まで、技術的な資料を作成、提供し、それを基に管理組合様が意志決定をするという方式です。

三衛建築設計事務所は、大規模修繕工事の内容について、建物調査診断を通じて、状況説明・見解・提案等について管理組合様にご理解いただけるように解り易く説明・報告を行います。それにより、改修工事の内容に対して居住者全体の合意形成が良好に進み、納得のいく工事の実施が可能だと考えております。



■ 設計監理方式のメリット

1. 専門家として、公平かつ中立的な立場を保つことによって、工事の計画段階から竣工引き渡しまでを円滑に進めることができます。
2. 実施設計・積算により設計予算書を作成するので管理組合が事前に適正な工事費を把握出来ます。
3. 工事施工業者選定において、適切な複数業者に競争原理を働かせることによって、コストの抑制が出来ます。また設計図書として、共通の仕様、数量を提供して見積りを取りますので、その内容について十分な比較精査が可能となり、結果として適切な工事施工業者を選定することが出来ます。
4. 工事監理を行うことにより、設計の仕様通りに施工されているかのチェック、各数量や使用材料の確認を適宜していきますので、工事の品質が確保されます。専門家である監理者に任せていただくことで、管理組合担当者の負担が軽減されます。

設計事務所が進める業務の標準フロー

A. 建物調査診断業務

1. アンケート調査
2. 現地調査
3. 検査機器による各種試験
4. 調査報告書の作成
5. 調査診断報告会の開催



コンサルタントとしての豊富な経験を生かし、管理組合の視点に立って、各業務に取り組みます。業務完了後も、ホームドクターとして 長いお付き合いの始まりです。

B. 改修設計業務

1. 基本設計
2. 設計予算書作成
3. 実施設計
4. 設計説明会の開催

C. 施工業者選定業務

1. 施工業者公募—業界新聞・インターネット
2. 1次選定（見積依頼業者の決定）
3. 2次選定（ヒアリング依頼業者の決定）
4. 総会の円滑な合意形成をサポート

D. 工事監理業務

1. 工事着工前監理業務
工事請負契約のサポート、施工会社への事前指導と調整、工事説明会 配付資料の指導、工事説明会出席
2. 工事中監理業務
工程・品質管理、各工程検査、竣工検査

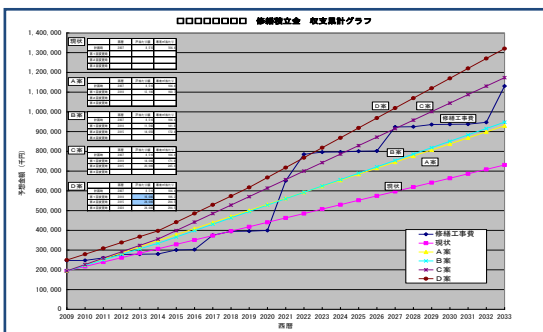
E. 長期修繕計画作成業務

1. 既存計画書の検討
2. 既存計画書の修正及び見直し提案
3. 新規フォーマットによる既存計画書の修正
4. 新規・追加修繕工事項目の積算
5. 新規フォーマットによる新規計画書の作成

F. アフター点検業務

施工業者が引き渡し時に約束した各工事の保証内容に従い実施する年次点検をサポートいたします。

- 1年目は、施工者による年次点検の立会・指導・確認
- 2年目以降は、施工者による年次点検の指導・確認



コンサルタントの役割

全体スケジュールをもとに、決められた工期で高品質な工事の実現に向けて、コンサルタントは様々な役割を果たしていきます。

1. 計画から工事まで全体工程の管理

大規模修繕工事は、企画から工事内容の検討、そして工事を実施し完了まで、規模にもよりますが1年半から2年の長期にわたります。そのため、最初に作成したスケジュールに従い、進めていかなければ、なかなか工事完了のゴールにたどり着けません。管理組合内部での検討や合意形成の時間を取りながら、全体工程の管理を行います。

2. 建築の専門的知識と技術の提供

大規模修繕工事には、改修に必要な建築の専門的知識と技術が欠かせません。なぜなら、建物はすべて環境も形態も築年数も異なり、同じ建物でも部位によって劣化の進行も異なります。そのため、建物の調査に基づき、最適な改修の仕様や工事範囲の提案を行うことが求められます。

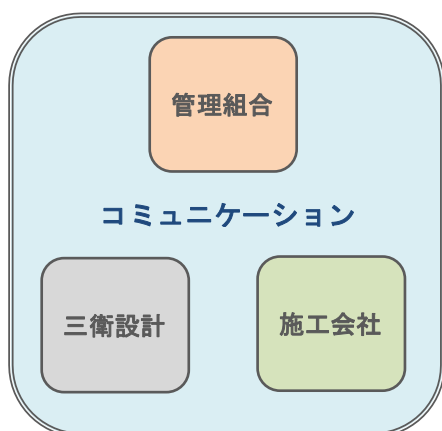
3. 検討のための適切な資料の作成

大規模修繕工事のコンサルタントは、調査診断、改修設計、業者選定、監理など業務委託契約に基づいた各業務の段階で管理組合、住民への説明に必要な資料を作成いたします。弊社では、担当者による資料のばらつきを防ぐため、標準業務仕様書と標準の資料様式で効率良く業務を進めていきます。

4. 管理組合の円滑な合意形成をサポート

マンションが多数の住民（区分所有者）で所有している建物であることは言うまでもありません。その共用部の維持・保全を行う大規模修繕工事は、住民の大切な修繕積立金を使って行います。そのため、コンサルタントは資料や説明によって、住民へ各業務の経緯、工事の手順や内容を伝え、管理組合全体の円滑な合意形成をサポートいたします。

工事成功のポイント



1. 管理組合内部の円滑な合意形成

居住者様に対して、大規模修繕工事に関わる情報の周知を徹底することや調査診断報告会、設計説明会、工事説明会を開催することで、直接居住者様への説明を行います。

2. 建物の維持保全について住民の理解

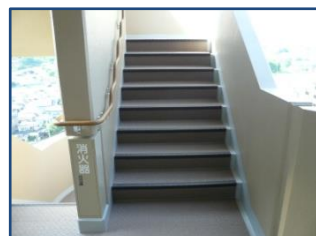
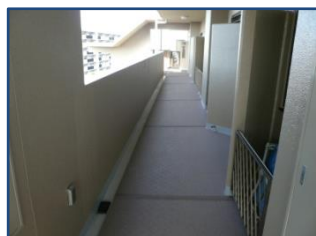
建物の維持保全、改良改善、バリューアップなど必要性を認識していただきます。

3. 計画から工事完了までのスケジュール管理

承認されたスケジュールに従って、三者が協力して計画通り進めます。

4. 三者のコミュニケーション

管理組合様、設計事務所、施工会社の三者が十分なコミュニケーションをとって進めます。



会社概要

事業所名	株式会社 三衛建築設計事務所 一級建築士事務所
所在地	東京都港区西新橋 3-23-6 白川ビル 2F TEL 03(3432)3393 FAX 03(3437)6006 E-mail: info@sanei-sekkei.jp URL: http://www.sanei-sekkei.jp/
法人設立 / 資本金	昭和33年2月 / 3,000万円
役員	代表取締役 大沼 秀 弥 取締役 中川 外志雄
所員数	18名 ※一級建築士8名
建築士事務所登録	一級東京都知事登録第2241号
加入保険	日事連・建築士事務所賠償責任保険加入
業務内容	建築物の設計及び監理業務（意匠、構造、電気設備、機械設備） マンション大規模修繕コンサルタント業務（建築及び設備全般） 建物に関わる中期・長期修繕計画策定業務
所属団体	<input type="checkbox"/> 一般社団法人 マンション改修設計コンサルタント協会 <input type="checkbox"/> 一般社団法人 東京建築士会 <input type="checkbox"/> マンション保全設計協会（平成11年設立） <input type="checkbox"/> NPO法人 まち・いえづくり支援の集

一般社団法人マンション改修設計コンサルタント協会（MCA）は、平成29年11月に設立され、マンションの改修設計を行う設計事務所27社が加盟しています。MCAはマンションコンサルタント業の社会的地位向上や業務環境改善に加え、いまだに明確な定義のない「マンション改修設計業務」の標準化にも取り組んでいます。設立の背景には「不適切コンサル」問題もあり、この団体を通して問題の是正、業界の発展によりマンション住民のための業務となることを目指しています。

大規模修繕工事 勉強会の案内

理事会、修繕委員会への出張勉強会を行います！

大規模修繕担当の理事や修繕委員が、一人で悩んでいても始まりません。まずご相談ください。三衛建築設計事務所では、居住者へ大規模修繕工事实現への意識を高めるために、無料で大規模修繕工事の勉強会を実施いたします。実際に説明を聞いて、管理組合様に合った進め方が決まれば、きっと他の居住者も協力してくれるでしょう。

まずは、お気軽に ご相談して下さい・・・

株式会社 三衛建築設計事務所

改修設計事業部 TEL 03—3432—3393